



TOELICHTING

Molenhoekweg 2, Dalfsen

Auteurs:



BiedtRuimte
Drosteweg 8
8101 NB Raalte

Plannummer:

NL.IMRO.0148.BgemDlfshz
11- vs01

Plannaam:

16^e herziening bestemmingsplan
Buitengebied gemeente Dalfsen,
Molenhoekweg 2

Versie:

Ontwerp bestemmingsplan

Datum:

November 2021

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Plangebied	3
1.3	De bij het plan behorende stukken	3
1.3	Voorheen geldende bestemmingsplan	4
2	Beleid	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Rijksbeleid	6
2.3	Water	7
2.4	Natuur	8
2.5	Provinciaal beleid	9
2.6	Gemeentelijk beleid	20
2.7	Conclusie	22
3	Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten	23
3.1	Algemeen	23
3.2	Archeologie en cultuurhistorie	23
3.3	Bodem	25
3.4	Duurzaamheid	25
3.5	Natuurbescherming: Flora en fauna	26
3.6	Externe veiligheid	29
3.7	Geluid	30
3.8	Luchtkwaliteit & geur	32
3.9	Bedrijven en milieuzonering	33
3.10	Verkeer en parkeren	35
3.11	Water	37
3.12	Conclusie	41
4	Planbeschrijving	42
4.1	Huidige situatie	42
4.1	Ligging en bereikbaarheid	42
5	Toelichting op de regels	45
5.1	Opzet van de regels	45
5.2	Verantwoording van de regels	46
6	Economische uitvoerbaarheid	48
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7	Vooroverleg en inspraak	49
7.1	Vooroverleg	49
7.2	Inspraak	49
8	Zienswijzen en kennisgeving	50
	Bijlagen	51

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan	51
Bijlage 2 Advies het Oversticht.....	51
Bijlage 3 Quick Scan flora en fauna	51
Bijlage 4 Stikstofberekening	51
Bijlage 5 AERIUS bijlage.....	51
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek	51
Bijlage 7 Watertoets	51

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Molenhoekweg 2 in Dalfsen, gemeente Dalfsen, bevindt zich een perceel met een agrarische bestemming. De eigenaren van dit perceel zijn voornemens te stoppen met het agrarische bedrijf op deze locatie. De initiatiefnemer van dit plan, , is voornemens deze locatie te kopen ten behoeve van de groei van het bedrijf.

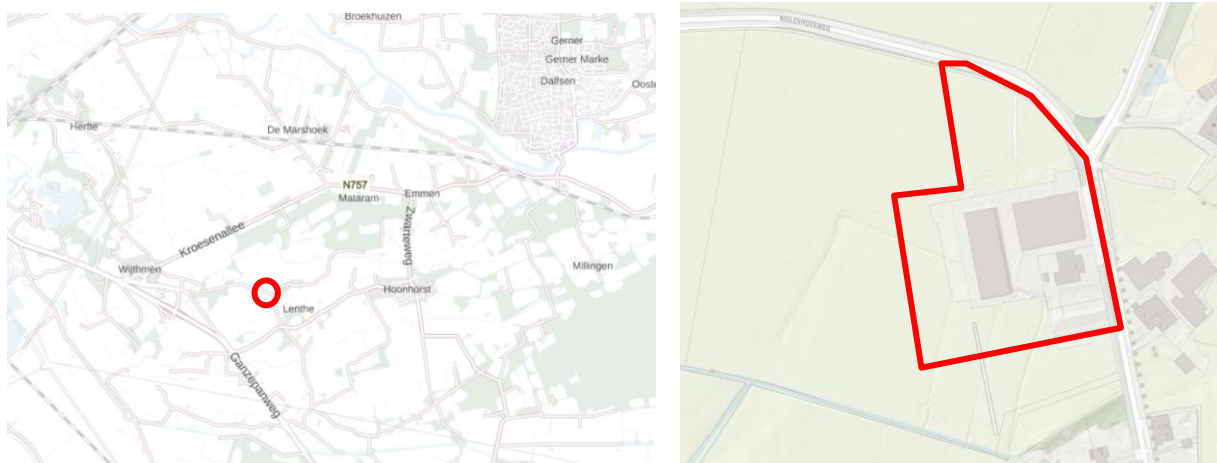
De initiatiefnemer is voornemens om aan de Molenhoekweg 2 het landbouwmechanisatiebedrijf te situeren in combinatie met het houden van vleesvee. Bestaande opstallen en het erf zijn hiervoor geschikt. De bestaande schuur kan gebruikt worden als werkplaats en voor de opslag van materiaal is een extra werktuigenberging nodig.

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' is het niet mogelijk om een landbouw en mechanisatiebedrijf in combinatie met het houden van vleesvee te vestigen aan de Molenhoekweg 2 te Dalfsen. Met een herziening van het bestemmingsplan kan het plan mogelijk gemaakt worden. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische-planologische kaders voor het initiatief. Deze toelichting toont aan dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel aan de Molenhoekweg 2 in Dalfsen, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie Y nummer 1412 & 1410. Het plangebied ligt in het voormalig kleinschalig boerenlandschap van het gehucht Lenthe. Het plangebied ligt ten oosten van de verbrede N35 en de kern Wijthmen en ten westen van de kern Hoonhorst.

De locatie van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur, met de rode omlijning. Deze weergave is slechts indicatief, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Figuur 1 locatie plangebied (bron: atlas van Overijssel)

1.3 De bij het plan behorende stukken

De 16^e herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen, Molenhoekweg 2" bestaat uit de volgende stukken:

- a. Toelichting;
- b. Verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0148.BgemDlfshz16;
- c. Regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting

geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.3 Voorheen geldende bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen'. Dit plan is op 24 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Dalfsen. In figuur 2 is een uitsnede van de verbeelding uit dat bestemmingsplan te zien. Het plangebied is in de figuur indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Figuur 2 uitsnede bestemmingsplan 'chw bestemmingsplan 5^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen'

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en nevenactiviteiten met een functieaanduiding.

Daarnaast is ter plaatse van het gehele plangebied een drietal gebiedsaanduidingen van kracht, te weten:

- Luchtvaartverkeerszone: Deze gronden zijn mede aangewezen voor militaire zaken in de vorm van een militaire laagvliegroute, waar in afwijking van de algemene minimum vlieghoogte van 300 meter door vliegtuigen mag worden gevlogen.
- Overige zone – agrarisch bedrijf b – Hier mag op een bouwperceel maximaal 10.000 m² aan gebouwen per agrarisch bedrijf gerealiseerd worden.
- Overige zone – bometeelt: deze gronden mogen gebruikt worden voor opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt.

Tot slot gelden er op de locatie aan de Molenhoekweg nog een aantal andere bestemmingsplannen. In zijn totaliteit gaat het dan om zeven andere bestemmingsplannen. In alle gevallen betreft het

herzieningen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen'. Van die zeven bestemmingsplannen heeft slechts één bestemmingsplan invloed op de planlocatie: het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 5^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' dat de gemeente Dalfsen op 17 juni 2019 vaststelde. Dit bestemmingsplan wijst aan het plangebied een aantal archeologische bestemmingen toe. Binnen het plangebied zijn de dubbelbestemmingen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3', 'Waarde-Archeologie-5' & 'Waarde-Archeologie-6' van kracht. De mate waarin die archeologische bestemmingen invloed hebben op dit planvoornemen wordt verder besproken in paragraaf 3.2.1 (archeologie).

Het realiseren van een mechanisatie en constructiebedrijf is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Onder een landbouwmechanisatie en constructiebedrijf wordt verstaan: een bedrijf gericht op het vervaardigen, repareren en onderhouden van landbouwwerktuigen, stalinrichtingen en machines, waaronder tractoren en maaimachines, als servicefunctie voor de agrarische bedrijven in de omliggende regio, met de daaraan ondergeschikte, incidentele verkoop van die producten en daarbij behorende onderdelen.

2 Beleid

2.1 Algemeen

In het kader van goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk zal deze toetsing plaats vinden.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Relatie met initiatief

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk om een landbouwmechanisatiebedrijf te vestigen. Dit is niet in strijd met nationale belangen. Hiermee valt het initiatief vanwege de schaal buiten de directe reikwijdte van het Rijksbeleid.

2.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zorgt voor de juridische borging van de nationale belangen zoals omschreven in de SVIR. De Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel goede ruimtelijke ordening te bevorderen vanuit een concreet nationaal plan. De algemene regels uit de Barro zorgen ervoor dat de nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de

nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de nieuwe 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaat wordt onder een stedelijke ontwikkeling. Volgens dit artikel betreft een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder deze andere stedelijke voorzieningen vallen volgens het ministerie van Infrastructuur & Milieu (IenM) onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, bestuur, cultuur, indoorsport en Leisure.

Relatie met initiatief

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk om een landbouwmechanisatiebedrijf te vestigen. Dit valt niet onder de definitie van een stedelijke ontwikkeling, daarom is een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet van toepassing.

2.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

2.3 Water

Nationaal Waterplan 2

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan is een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Uitgangspunt is het streven naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen: vasthouden, bergen en afvoeren; schoonhouden, scheiden en zuiveren. De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water

zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

In hoofdstuk 3 is een waterparagraaf opgenomen waarin wordt ingegaan op het aspect water.

Waterschapsbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een Keurverordening waarin haar waterstaatkundige belangen worden beschermd. Het waterschap adviseert de gemeente Dalfsen binnen de Watertoets procedure over de invloed van ruimtelijke inrichtingsplannen op het watersysteem en omgekeerd. De uitgangspunten van het Waterschap Drents Overijsselse Delta zijn in de watertoets bij de betreffende ontwikkeling meegenomen, zie paragraaf 3.11.

Toets aan initiatief

Onderliggend plangebied is nu niet voor mechanisatie en constructie activiteiten bestemd. Het plan heeft gezien de omvang geen impact aldus het waterbeleid op Europees en nationaal niveau, maar gezien de ligging van de secundaire en primaire watergangen nabij het plangebied, heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap heeft haar goedkeuring aan het plan gegeven. In hoofdstuk 3 is een waterparagraaf opgenomen waarin nader wordt ingegaan op het aspect water.

2.4 Natuur

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Gebiedsbescherming

Met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) worden waardevolle, kwetsbare Natura 2000-gebieden beschermd. Hiermee voldoet de provincie aan internationale verdragen en de Europese regelgeving voor de beschermde natuurgebieden en beschermde soorten planten en dieren in die gebieden. De provincie Overijssel kent 25 Natura 2000-gebieden. Er is een vergunning nodig indien het voornemen bestaat om een project of handeling uitvoeren uit te voeren die schadelijk kan zijn voor een beschermd natuurgebied. Dit zijn met name activiteiten waarbij stikstof vrijkomt, zoals het uitbreiden van een bestaand veehouderijbedrijf of het bouwen van een nieuwe fabriek. De verantwoording van het aspect stikstof is in paragraaf 3.5 (Ecologie) opgenomen.

Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen, in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgen ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige soorten, zoals vleermuizen, boerenzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is daarom goede bescherming voor de aanwezige natuur belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen we economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte te bieden. Via het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie plant- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 plant- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen en vernielen. Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. We moeten dus zorgvuldig omgaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Welke natuurgebieden vallen onder het Natuurnetwerk Nederland? In het Natuurnetwerk Nederland liggen: bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken; gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd; landbouwgebieden, beheerd volgens

agrarisch natuurbeheer ; ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee; alle Natura 2000 -gebieden. Binnen de provincie Overijssel heeft de begrenzing van deze gebieden op perceelniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel. De paragraaf Ecologie (3.5) gaat in op de voor het plangebied relevante natuur aspecten.

Toets aan initiatief

In het kader van onderliggend plan heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek is het plan zowel getoetst aan soortenbescherming als aan gebiedsbescherming. Voor de resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting. Hieruit blijkt dat het initiatief geen significante negatieve effecten heeft op Natura2000 gebieden en overige ecologische aspecten.

2.5 Provinciaal beleid

2.5.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken Kleur.

De omgevingsvisie schets de visie van de provincie Overijssel op de ruimte binnen deze provincie. De hoofdamijsie van de Omgevingsvisie is een groeiende welvaart en welzijn en tegelijkertijd een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

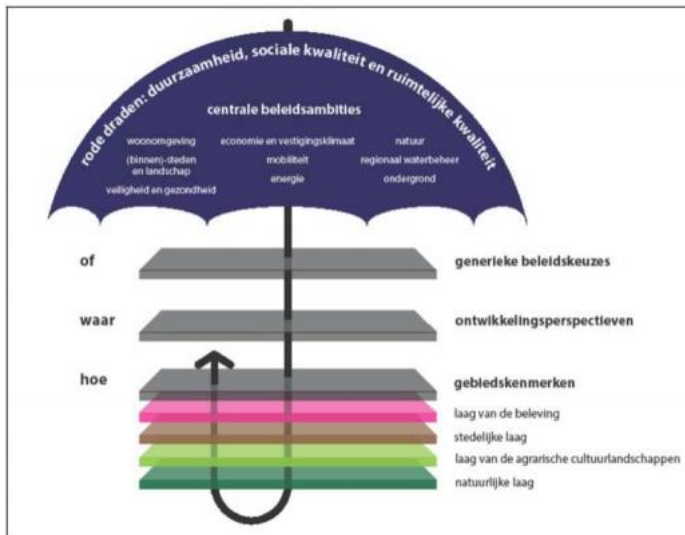
2.5.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

2.5.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of, waar en hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan met behulp van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Generieke beleidskeuzes
- Ontwikkelingsperspectieven
- Gebiedskkenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

Of - Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Hoe - Gebiedskkenmerken

Op basis van gebiedskkenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

2.5.4 Toetsing van het initiatief aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Als het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

1. Generieke beleidskeuzes

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn de volgende:

1. integraliteit
2. toekomstbestendigheid
3. concentratiebeleid
4. (boven)regionale afstemming
5. zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

1. Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan initiatief

In het geval van onderliggend initiatief zijn alle omwonenden geïnformeerd over het plan. Hieruit zijn geen bezwaren voortgekomen. Bovendien beperkt dit initiatief de omliggende agrarische bedrijven niet in de ontwikkeling.

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief

Het bestaande agrarische erf heeft op deze plek geen tot weinig toekomstperspectief. Door onderliggend initiatief wordt een nieuwe functie toegekend aan het plangebied. Met deze toevoeging wordt een tweede tak op het erf mogelijk gemaakt. Het landbouw mechanisatie en constructiebedrijf op deze locatie is een passende nieuwe functie welke gerealiseerd wordt in zowel bestaande als nieuwe gebouwen. De activiteiten behorende bij de nieuwe functie, zijn bovendien verwant aan de agrarische activiteiten van het buitengebied. Deze functietoevoeging past in het landschap, zowel ruimtelijk als functioneel, omdat de nieuwe bebouwing aansluit bij de moderne bebouwing in het buitengebied, de karakteristieke oude bebouwing in het plangebied behouden blijft en het erf passend in de omgeving wordt ingericht. Bovendien is op het erf voldoende ruimte om te voldoen aan de functionele kenmerken als parkeren en laden en lossen.

Het mechanisatie en constructiebedrijf draagt (indirect) bij aan toekomstig duurzaam onderhoud van het agrarisch landschap en de bijhorende erven.

3. Concentratiebeleid

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Dit maakt dat het concentratiebeleid niet van toepassing is op dit initiatief.

4. Bovenregionale afstemming

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Dit maakt dat een bovenregionale afstemming niet van toepassing is.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

1. dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
2. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;.

Toets aan initiatief

Onderliggend initiatief biedt de mogelijkheid om bestaande bebouwing te behouden en het agrarische landschap in stand te houden. Daarnaast draagt het plan om de volgende redenen bij aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik:

- De locatie aan de Molenhoekweg 2 bestaat al uit gebouwen welke ingezet kunnen worden ten behoeve van het landbouwmechanisatie bedrijf;
- Het plan betreft een landbouwmechanisatiebedrijf in combinatie met vleesvee. De beoogde locatie heeft al diverse stallen, welke hiervoor ingezet kunnen worden
- Een landbouwmechanisatiebedrijf trekt grote machines aan, hier is in het buitengebied meer ruimte voor dan binnen de bebouwde kom.
- Het aantal verkeersbewegingen is klein en ontsluiting naar uitvalswegen is kort.

Hiermee past het landbouwmechanisatiebedrijf niet binnen bestaand bebouwd gebied en is de Molenhoekweg 2 een geschikte locatie voor het landbouwmechanisatiebedrijf. Naast het landbouwmechanisatiebedrijf willen initiatiefnemers op deze locatie ook vleesvee gaan houden. Hierbij is er sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven. In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor

de groene omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, het toerisme en andere economische dragers. In figuur 4 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.



Figuur 4 Ontwikkelperspectieven kaart (bron: provincie Overijssel)

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Toets aan initiatief

Het plangebied ligt in een gebied dat ruimte biedt voor landbouw, natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Door het toekennen van de mechanisatie- en constructiefunctie wordt vrijkomende agrarische bebouwing benut en blijft het erf en het aanwezige karakteristieke erfgoed behouden. De voorwaarden voor onderliggende ontwikkelingen wordt beschreven in het bijgevoegde inrichtingsplan (bijlage 1). Door het erfinrichtingsplan, welke als voorwaardelijke verplichting aan de regels is gekoppeld, wordt gewaarborgd dat het plan de omgevingskwaliteit en hiermee de

leefbaarheid versterkt. Hiermee geeft het onderliggende initiatief invulling aan de hierboven beschreven ambities.

3. Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief zijn alle lagen, met uitzondering van de stedelijke laag, van toepassing.

1. Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.

In figuur 5 is een uitsnede van het plangebied binnen de 'Natuurlijke Laag' weergegeven. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke Laag' aangeduid met gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.



Figuur 5 Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel).

Toets aan initiatief

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Voorafgaand aan het plan is er advies ingewonnen bij Het Oversticht. Dit advies heeft ten grondslag gelegen aan een erfinrichtingsplan. Met een erfinrichtingsplan (bijlage 1, bij deze toelichting) wordt het, in dit bestemmingsplan besloten, plan voor de Molenhoekweg 2 op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap gepast. Hierdoor sluit de locatie na uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

2. De 'laag van het agrarische cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap is het van belang dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Op de plaats van dit landschap is nooit sprake geweest van ideeën over schoonheid. Wel werden ze in de loop van de tijd meer gewaardeerd om de ruimtelijke kwaliteiten hiervan. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is hier gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Maten en flierenlandschap' & 'Oude Hoevenlandschap'. In figuur 6 wordt dit weergegeven.



Figuur 6 Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel).

Maten & Flierenlandschap

Dit landschap kenmerkt zich door een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. De structurerende werking van de beekdalen en oeverlanden als landschap met coulissen staat onder druk door schaalvergroting in de landbouw, maar ook door natuurontwikkeling. De ambitie is om dit landschapstype weer herkenbaar te maken, en de samenhang met esdorpen en erven weer betekenis te geven. Door het erfinrichtingsplan, welke als voorwaardelijke verplichting aan de regels is gekoppeld, wordt gewaarborgd dat het plan aansluit bij de huidige kenmerken van de erfstructuren.

Oude hoevenlandschap

Dit landschap kenmerkt zich door de verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende, oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

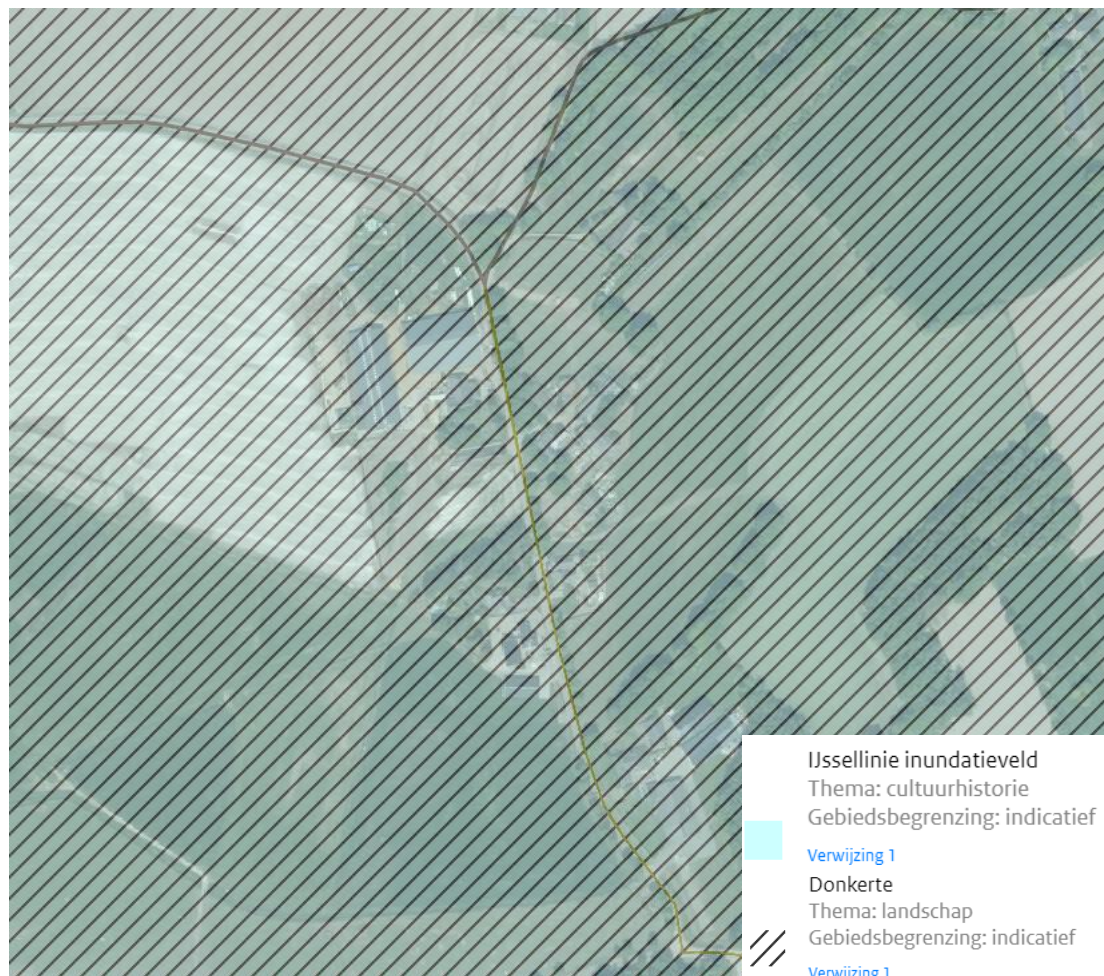
Toets aan initiatief

In het erfinrichtingsplan (zie bijlage 1 bij deze toelichting) is weergegeven dat het erf op een zorgvuldige manier in het landschap wordt ingepast. Hierbij is rekening gehouden met het herstel van de kleinschaligheid van het landschap, herstel van groene inbedding van de huidige boerderij en aandacht voor natuur op het erf en in het landschap. De ontwikkeling aan de Molenhoekweg 2 sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is

de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



Figuur 7 Uitsnede gebiedskenmerken Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel).

Toets aan initiatief

Het plangebied valt binnen het IJssellinie inundatieveld. In de gebiedskenmerken is dit gebied één van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Onderliggend initiatief maakt het erf toekomstbestendig, hiermee kan het karakteristieke erf met markante boerderij in stand gehouden worden.

Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van 'donkerte'. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting en het rustige en onthaaste karakter behouden. Functionele verlichting op het werk-erf wordt 's avonds uitgeschakeld met een tijd sensor.

Het erfinrichtingsplan, welke als voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen waarborgt het behoud en herstel van de oude erfstructuren. Met het onderliggende initiatief worden ook nieuwe elementen toegevoegd, voorbeelden van deze nieuwe elementen zijn het aanleggen van een plas-dras en beplanting. Hiermee blijven oude bakens behouden en wordt de verbinding met het

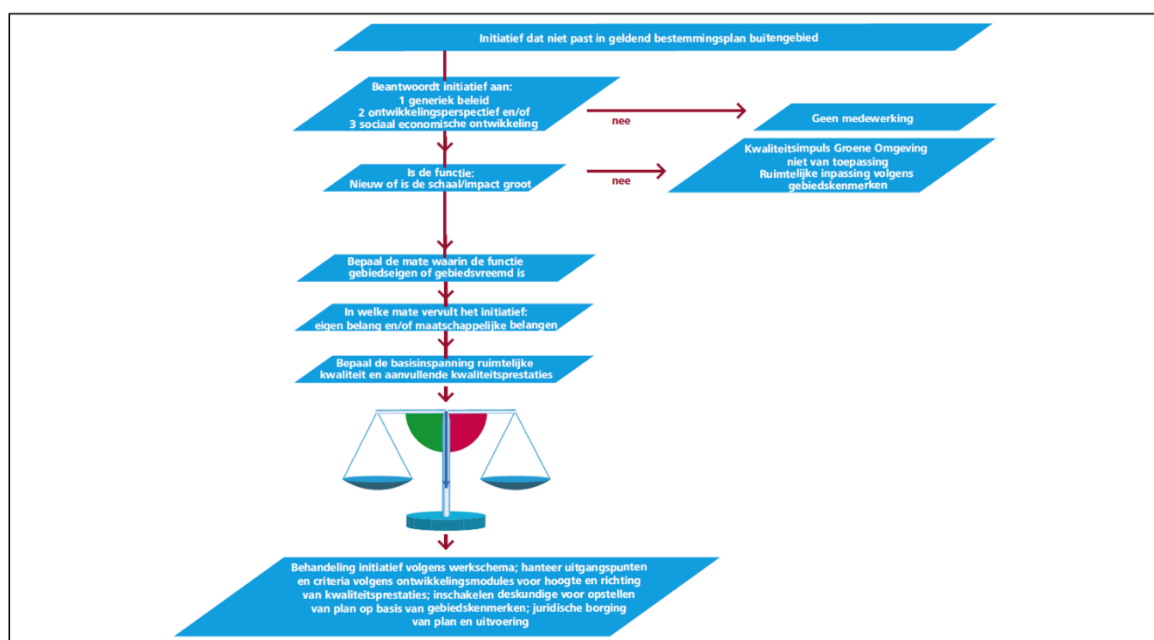
omliggende landschap gelegd. Daarnaast wordt er terughoudend omgegaan met verlichting op het erf. Hiermee voldoet het plan aan de Laag van de beleving.

2.5.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In artikel 2.1.6 van de verordening is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving opgenomen. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende:

1. Hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn.
2. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het volgende model gevolgd te worden:



Figuur 8 Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (bron: provincie Overijssel)

Relatie met initiatief

Generiek beleid

Zoals blijkt uit de toetsing aan de generieke beleidskeuzes, brengen deze generieke beleidskeuzes geen belemmering met zich mee. Korthedshalve wordt verwezen naar subparagraaf 2.5.4.

Ontwikkelingsperspectieven

In subparagraaf 2.5.4 wordt getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke

bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Het ontwikkelingsperspectief ter plaatse van het plangebied richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. In voorliggend geval blijft het agrarische erf behouden en wordt er ruimte geboden voor andere bedrijvigheid, die sterk verbonden is met de agrarische functie van het buitengebied. Hiermee is er sprake van een gebiedseigen functie.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De ontwikkeling dient grotendeels een eigen belang. Echter wordt het maatschappelijk belang ook in beperkte mate gediend omdat de algehele kwaliteit van het erf wordt verbeterd en met de nieuwe functie belangrijke diensten worden verleend aan de lokale agrarische sector.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties

Voor iedere ontwikkeling in het landelijk gebied is de basisinspanning van toepassing. Het gaat hier om een goede landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel.

In het kader hiervan is door Het Oversticht advies uitgebracht omtrent de landschappelijke inpassing (basisinspanning) en de benodigde extra kwaliteitsimpuls in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Het gehele advies is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

Landschap

Omdat ter plaatse van het plangebied sprake is van kleinschalig landschap dient dit landschap hersteld te worden. Dat wordt mogelijk gemaakt door versterking van de erfaanplant. Onder andere door verbreding van de sloot en de aanleg van een plas-dras zone in de bocht van de Molenhoekweg. Daarnaast wordt er een singel en bomenrij met inheemse soorten bomen en struiken gerealiseerd aan de zijden van het perceel. Hierbij blijven de doorzichten naar de open weilanden behouden. Op landschapsniveau betekent de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) dat de kleinschaligheid van het landschap wordt hersteld.

Erf

Behoud van de erfstructuur in een voor- en achtererf met een sier en nutstuin aan de voor- en zijkant van de boerderij. Om het binnenerf te vergroenen wordt een haag en fruitbomen of twee notenbomen tussen de boerderij en de open veeschuur gerealiseerd.

KGO op erfniveau betekent: behoud van erfstructuur en zo groen mogelijke inrichting. Ook blijft de transparantie van het erf behouden en is er sprake van een geleidelijke overgang naar het land.

Behoud van variatie

Aan de noordzijde wordt voor de grote machines en bezoekers van het landbouw en mechanisatiebedrijf een aparte erftoegang gerealiseerd. De functionele rijplekken voor zwaar materieel worden anders gematerialiseerd dan de verharding aan de zijde van de boerderij. Op deze manier blijft de variatie op het erf behouden.

Conclusie

De kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is bij voorliggende ontwikkeling van belang op niveaus van landschap en het erf. Met een zorgvuldige inpassing van het landschap wordt een nieuwe functie aan het gebied toegevoegd die in ruimtelijk en sociaal opzicht een impuls betekent voor de aanwezige kwaliteit. De investeringen in ruimtelijke kwaliteit is in balans met de geboden ontwikkelingsruimte.

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen

De gemeente Dalfsen heeft een structuurvisie voor het Buitengebied opgesteld. Het doel van deze structuurvisie is om een integraal beleidskader te krijgen voor allerlei ontwikkelingen in het buitengebied. Voor zover ontwikkelingen voorspelbaar en te sturen zijn, zijn deze opgenomen in dit bestemmingsplan. Er zijn echter ook ontwikkelingen die niet op voorhand kunnen worden bedacht. Om voor dergelijke initiatieven een gedegen afweging te kunnen maken is de structuurvisie Buitengebied opgesteld. De ontwikkelingsrichting, economische, sociale en ecologische duurzaamheid is onderverdeeld in de 8 landschapstypen die in het plangebied aanwezig zijn.

In de structuurvisie wordt 20 jaar vooruit gekeken, de focus ligt op 2030. Voor de verwezenlijking van het beleid kiest de gemeente voor de benadering kwaliteit door maatwerk. Als op voorhand vaststaat dat een bepaalde ontwikkeling leidt tot kwaliteitsverbetering, faciliteert de gemeente deze ontwikkeling. Het werken volgens de maatwerkmethode, biedt kansen om ontwikkelingen zodanig te sturen dat daarvan een kwaliteitsimpuls uitgaat. Bij aanvragen voor ontwikkelingen zal de gemeente actief meedenken en initiatiefnemers prikkelen om het gewenste kwaliteitsniveau te bereiken.

Dalfsen is een plattelandsgemeente bij uitstek. In de richting van 2030 spreekt de gemeente de ambitie uit, die eerder al eens verwoord is in de Plattelandsvisie: de gemeente streeft naar een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied ook voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld.

Relatie met initiatief

De Molenhoekweg 2 ligt volgens de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het kampenlandschap. De gemeente streeft in het kampenlandschap naar een aantrekkelijke mix van landbouw, wonen, werken, recreëren en natuur. In het kampenlandschap is de landbouw de grootste grondgebruiker. De gemeente wil de ontwikkeling van agrarische bedrijven ondersteunen. Zeker als dergelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behouden van de agrarische bedrijvigheid, zal de gemeente daar positief tegenover staan. Schaalvergroting van percelen is mogelijk onder voorwaarde dat daarmee een landschappelijke kwaliteitsverbetering kan worden bereikt. Opschaling van erven mag, mits voldoende ruimte wordt genomen voor een goede landschappelijke inpassing waarbij de bestaande karakteristieken behouden moeten blijven. De gemeente zal niet actief streven naar een vergroting van ecologische waarden.

Als sprake is van een vergroting van erven, of de realisatie van een nieuw erf, vraagt de gemeente voldoende ruimte voor een logische en natuurlijke inpassing in de omgeving. Als daarbij bovendien sprake is van nieuw toe te voegen bebouwing, vraagt de gemeente een eigentijds ontwerp dat met respect omgaat met de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten en inspeelt op de lokale bebouwingskarakteristiek. De karakteristieke bebouwing is een belangrijke drager van de identiteit van het gebied. Behoud en bescherming staan dan ook voorop. Herbestemming met een passende functie is mogelijk, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst kan worden behouden.

Conclusie

Door de passende functie voor het gebied toe te voegen (landbouwmechanisatie bedrijf i.c.m. vleesvee) blijft het karakteristieke erf voor de toekomst behouden. Het geheel wordt verder ingepast met een erfinrichtingsplan (zie bijlage 1 bij deze toelichting), zodat het plan aansluit op de omgeving. Dit inrichtingsplan is voortgekomen uit het advies van het Oversticht. In dit advies wordt de basis voor de KGO balans beschreven. Hiermee voldoet het plan aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de structuurvisie van de gemeente Dalfsen.

2.6.2 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied

Op 13 december 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' vastgesteld. De beleidsregels zijn daar waar nodig aangepast en aangevuld op basis van overig provinciaal en gemeentelijk beleid. Individuele

verzoeken worden getoetst aan deze beleidsregels (volgens titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht).

In lijn van de Structuurvisie Buitengebied is het doel van het beleid het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied van de gemeente. De gemeente hanteert bij haar ambitie de volgende kernbegrippen: economische vitaliteit, landschappelijke (ruimtelijke) kwaliteit en duurzaamheid.

Economische vitaliteit

Het aantal landbouwbedrijven blijft dalen en een groot aantal erven blijft niet agrarisch in gebruik. Hergebruik door een nieuwe bedrijfsfunctie (niet-agrarische functies) kan de economische vitaliteit helpen behouden.

Landschappelijke kwaliteit

De gemeente wil de eigenheid en verscheidenheid van het landschap blijvend versterken door in samenhang met ontwikkelen de landschappelijke kwaliteiten en belevingswaarde te verhogen. Sloop of hergebruik van leegstaande gebouwen is in dit kader gewenst.

Duurzame ontwikkeling

Ontwikkelingen in het buitengebied moeten op een duurzame verantwoorde manier worden uitgevoerd, waarbij wordt gekeken naar drie duurzaamheidsaspecten:

- Ecologie: het respecteren van de natuurlijke omgeving;
- Sociaal: passend bij de Dalfsense karakteristiek en cultuur;
- Economie: een goede plek voor de functie (ook voor de langere termijn).

VAB beleid

De gemeente Dalfsen hanteert voor het VAB-beleid de volgende doelstelling en belangrijkste voorwaarden, die in dit beleidskader nader zijn uitgewerkt: VAB-beleid biedt veel kansen en mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing op een passende, andere manier te gaan gebruiken. Doelstelling is het leefbaar houden van het platteland. Daarin dient ook ruimte te zijn voor bedrijfsmatige activiteiten, mits kleinschalig en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Dit beleidskader is daarom uitgewerkt binnen de volgende voorwaarden/omgevingscriteria:

1. De karakteristiek van de bebouwing en het erf dient in stand te blijven.
2. De vervolgactiviteit mag geen achteruitgang betekenen voor natuur, landschap en milieu ten opzichte van het agrarisch bedrijf, maar bij voorkeur een verbetering.
3. De verkeersaantrekking mag slechts in beperkte mate toenemen (in relatie tot de bestaande verkeersintensiteiten) en de bestaande infrastructuur mag niet verzwaard worden.
4. De activiteiten dienen plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing.

Het VAB-beleid biedt ook (uitbreidings)mogelijkheden aan niet-agrarische functies binnen het landelijk gebied. Daarvoor is een tegenprestatie voor investering in kwaliteit (in het landschap) (KGO). Hiermee hebben deze functies ook een toekomst in het landelijk gebied.

Toets aan initiatief

Op het agrarisch erf aan het Molenhoekweg 2 wordt een nieuwe invulling gegeven aan de reeds bestaande bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan de kernbegrippen economische vitaliteit, landschappelijke kwaliteit en duurzame ontwikkeling. De gewenste ontwikkeling valt binnen de vier voorwaarden horende bij het VAB-beleid:

1. De oude woonboerderij blijft behouden, hiermee blijft de karakteristiek van de bebouwing in stand.
2. De vervolgactiviteit betekent geen achteruitgang voor natuur, landschap en milieu. Deze aspecten worden nader uitgewerkt in hoofdstuk 3 en in het erfinrichtingsplan (bijlage 1 van de toelichting).
3. De verkeersaantrekking neemt door onderliggend initiatief in beperkte mate toe. Dit aspect wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3.

4. De activiteiten vinden plaats binnen de bestaande bebouwing. Er wordt een extra werktuigenberging toegevoegd binnen het bestaande bouwvlak. Zonder de functiewijziging was het ook mogelijk om deze extra bebouwing te realiseren.

Het plan vormt geen belemmering voor (agrarische) bedrijven in de omgeving. Voor het plan is door The citadel company en het Oversticht een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Een gedeelte van de schuren blijft behouden voor het vleesvee en er wordt een extra schuur toegevoegd aan het erf. Deze extra schuur wordt toegevoegd ten behoeve van de nieuwe functie (mechanisatie en constructiebedrijf). Deze mogelijkheden worden gecompenseerd door het behoud van de karakteristieke boerderij en toevoeging van groen/blauwe elementen. Hiermee voldoet het plan aan bovenliggend KGO beleid en de gemeentelijke beleidsregels voor het ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied.

2.7 Conclusie

Het initiatief is passend binnen de in dit hoofdstuk behandelde beleidskaders op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

3.1 Algemeen

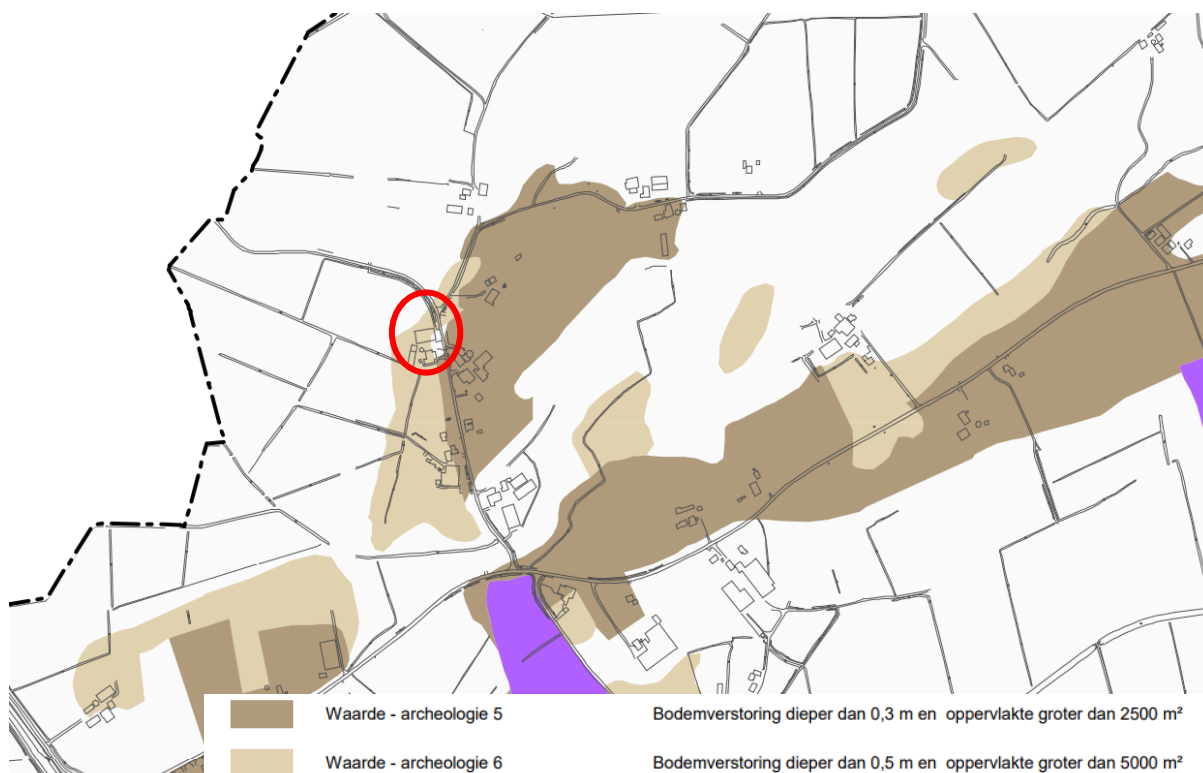
Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

3.2.1 Archeologie

Beleidskader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.



Figuur 9 uitsnede archeologische beleidskaart (bron: gemeente Dalfsen)

Relatie met initiatief

Op basis van de archeologische beleidskaart en het 5^e verzamelplan buitengebied gemeente Dalfsen komen de dubbelbestemmingen 'Waarde archeologie 3', 'Waarde archeologie 5' & 'Waarde archeologie 6' voor in het plangebied. De voor "Waarde-Archeologie 3", 'Waarde archeologie 5' & "Waarde-Archeologie 6" aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen dient er een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het plangebied naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Deze onderzoeksplicht is niet van toepassing voor de volgende activiteiten:

- Waarde archeologie 6 > bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 5.000 m²
- Waarde archeologie 5 > bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500m²
- Waarde archeologie 3 > bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50m²



Figuur 10 uitsnede bestemmingsplan met archeologische verwachtingswaarden (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De nog te realiseren werktuigenstalling wordt gerealiseerd binnen de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 5' & 'Waarde archeologie 6'. Een onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen die dieper zijn dan 30 centimeter en groter dan 2.500 m². Deze oppervlakte wordt niet overschreden met de bouw van de nieuwe werktuigenberging, daarom geldt hier geen onderzoeksplicht.

In het kader van de gewenste ontwikkeling is dan ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden, bij eventuele overige ontwikkelingen binnen het plangebied in de toekomst, zijn de bovengenoemde archeologische waarden uit het beleid overgenomen als dubbelbestemmingen in de regels.

4.2.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Relatie met initiatief

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Middels het opgestelde inrichtingsplan wordt rekening gehouden met

het behoud en versterking van de landschappelijke waarden. Voor het overige bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten in de omgeving

Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Tevens bevinden er zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden die een belemmering vormen voor de uitvoering van het gewenste plan. Wel wordt middels het opgestelde en uit te voeren inrichtingsplan rekening gehouden met het behoud en de versterking van de landschappelijke waarden.

3.3 Bodem

Beleidskader

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatsen. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een plan.

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de nieuwe functie of gebruik. Activiteiten in het verleden kunnen een bodemvervuiling hebben veroorzaakt. Mogelijk moet eerst deze vervuiling worden opgeruimd. De Wet Bodembescherming geeft hiervoor kaders.

In 2013 heeft de gemeente Dalfsen een bodemkwaliteitskaart gemaakt en vastgesteld. De kaart geeft aan dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor alle functies en gebruik. Als op een locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is bodemonderzoek niet nodig. Een vrijstelling voor bodemonderzoek kan worden aangevraagd. Bodemonderzoek is noodzakelijk als in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van het bodemonderzoek wordt bepaald of bodemsanering noodzakelijk is.

Relatie met initiatief

Aan de Molenhoekweg 2 wordt de bestaande bebouwing opnieuw ingezet. Daarnaast voorziet het plan in het oprichten van een nieuwe werktuigenloods. Hiermee wordt er geen milieugevoelige functie mogelijk gemaakt. Op basis hiervan is het niet nodig om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren en is de bestemming geschikt voor de nieuwe functie.

Indien in de werktuigenloods bodembedreigende activiteiten zullen gaan plaatsvinden, zoals het aftanken van voertuigen of opslag van brandstof, dan is voor de bouwvergunning een nulsituatie onderzoek conform NEN 5740 vereist.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect bodem uitvoerbaar.

3.4 Duurzaamheid

De gemeente Dalfsen zet in op een duurzaam leefbare gemeente. Duurzaamheid betekent letterlijk: geschikt om lang te bestaan. Het begrip wordt ook wel omschreven als een situatie waarbij voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Duurzame ontwikkelingen voorzien in de

behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Er zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden:

1. ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden;
2. economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie en;
3. sociale duurzaamheid als het gaat om de leef kwaliteit van de mens. Hiermee worden zaken als sociale veiligheid en een schone woonomgeving bedoeld.

Voor ruimtelijke maatregelen zijn in beginsel alle drie verschijningsvormen van duurzaamheid relevant. De uiteindelijke keuze is een ruimtelijke afweging die op basis van bestuurlijke afwegingen wordt bepaald.

Speerpunten

De gemeenteraad van Dalfsen heeft op 18 april 2017 het Beleidsplan Duurzaamheid 2017-2025 vastgesteld. In beleidsplan worden de verbeterdoelen en de concrete doelen uit de eerder vastgestelde kadernota verder uitgewerkt. De ambitie om van Dalfsen een duurzaam leefbare gemeente te maken is in de kadernota vertaald naar twee hoofdstromen: een energiegerichte en een meer algemene lijn. Ten opzichte van het oude duurzaamheidsbeleid – CO₂-neutraal in 2025 - is dat laatste een verbreding. Hoewel CO₂ als meetlat losgelaten wordt en ook niet langer wordt gesteld dat de hele gemeente energieneutraal zal zijn in 2025, blijft het met dit beleidsplan mogelijk toch zo ver te komen. De gemeente Dalfsen heeft 4 verbeterdoelen aangewezen:

1. Minder energieverbruik
2. Meer duurzame energie
3. Meer lokale kracht
4. Meer circulair

Deze verbeterdoelen zijn in het Beleidsplan Duurzaamheid vertaald naar meerdere concrete doelen. In de ruimtelijke onderbouwing van de ruimtelijke plannen wordt aandacht besteed aan zowel de verbeterdoelen als de concrete doelen van het Beleidsplan Duurzaamheid, voor zover dat ruimtelijk relevant is voor dat bestemmingsplan.

Relatie met initiatief

Met dit initiatief wordt de functie aanduiding 'mechanisatie en constructie' toegevoegd. Binnen het plangebied wordt duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd, namelijk met de uitvoering van het opgesteld erfinrichtingsplan (zie bijlage 1 van deze toelichting). Daarnaast worden de schuren op termijn voorzien van zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie of wordt daartoe in de toekomst een kleine windmolen geplaatst. De bestaande woning is streekeigen, markant en bijzonder in de hoofdvorm en vanwege de stenen aanbouw. Deze woning blijft behouden en wordt de komende jaren opgeknapt. Tijdens de renovatie blijven oude kwaliteiten behouden en er wordt onafhankelijk advies ingewonnen bij Stichting Sallands Erfgoed. Hiermee is de totale inrichting van het erf weer duurzaam en heeft het erf (weer) toekomstwaarde.

3.5 Natuurbescherming: Flora en fauna

Beleidskader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Door de Natuurbank Overijssel is een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd. In deze quickscan en in deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura-2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000-gebied, te weten Zwarte Water en Vecht, ligt op een afstand van 4 km. In figuur 11 is de ligging van het plangebied, de rode cirkel, ten opzichte van Natura 2000-gebieden, de blauwe en gele vlakken, weergegeven.



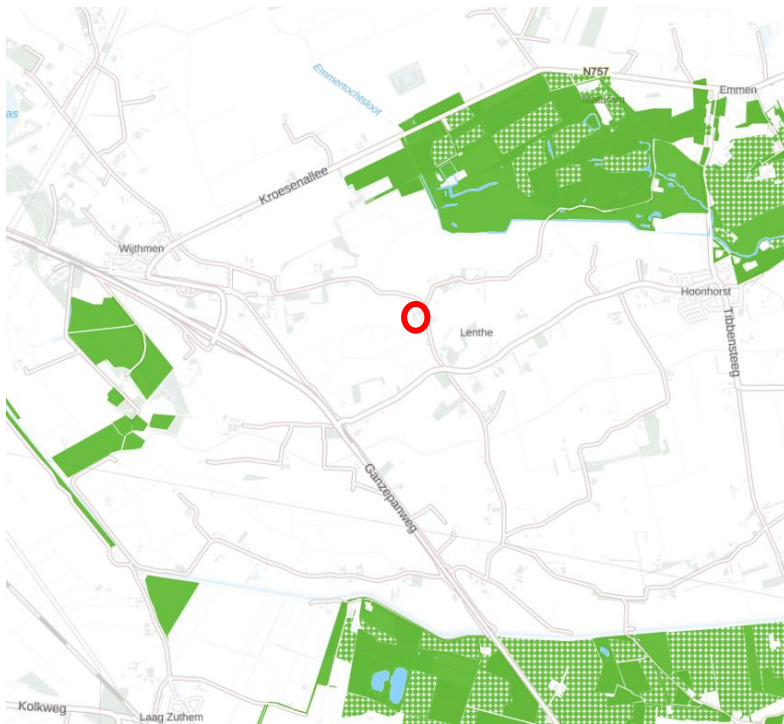
Figuur 11 Weergave ligging Natura 2000-gebieden (bron: provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Binnen de provincie Overijssel is de begrenzing van deze gebieden op perceelsniveau vastgelegd in de provinciale Omgevingsvisie. De bescherming is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

De dichtstbijzijnde gebieden die zijn aangewezen als NNN liggen op circa 600 meter afstand, te weten het Vechtdal. In figuur 12 is de ligging van het plangebied, de rode cirkel, ten opzichte van het NNN, de groene vlakken, weergegeven.



Figuur 12 Weergave ligging NNN gebieden (bron: Provincie Overijssel)

Aangezien het plangebied buiten de NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dan ook geen sprake is, kunnen opvallende effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN worden uitgesloten. Bovendien kent onderliggend initiatief een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een verstoring binnen NNN.

Stikstof

Om de wettelijke consequenties met betrekking tot gebiedsbescherming vast te kunnen stellen, heeft er nader onderzoek in de vorm van een stikstofberekening plaatsgevonden. Deze stikstofberekening is uitgevoerd door Natuurbank Overijssel (bijlage 4) met behulp van een AERIUS-berekening (bijlage 5).

Per 1 juli 2021 is de wet stikstofreductie e natuurherstel van kracht. Dat houdt in dat er een partiele vrijstelling geldt van de natuurvergunningplicht voor de bouwsector. Deze vrijstelling geldt voor de ontwikkelfase. Voor de gebruiksfase gelden de onderstaande resultaten:

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 68,3 kg/jaar en een NH₃-emissie van 1,6 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage 5 toegevoegd.

Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen en in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige plantensoorten en diersoorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is een goede bescherming van de aanwezige natuur dan ook belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte worden geboden.

Met het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie de planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 planten- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is

een aantal verboden opgenomen. Zo is het bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen of te vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. Er moet dus zorgvuldig worden omgegaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

Relatie met initiatief

In dit geval is specifiek een quickscan flora & fauna uitgevoerd voor het perceel aan de Molenhoekweg 2, de locatie waar in dit plan de ontwikkelingen plaatsvinden. De conclusies uit de quickscan zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting op de quickscan wordt verwezen naar de onderstaande samenvatting of het gehele document, opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000 gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de ontwikkelfase, toename verkeer in de gebruiksfase en de afstand tussen het plangebied en een Natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura-2000 gebied uitgesloten worden.

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, en tot een matig geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties omdat deze functie niet beschermd is voor de dieren die het plangebied benutten als foerageergebied.

Het plan is op basis van het aspect natuurbescherming uitvoerbaar.

3.6 Externe veiligheid

Beleidskader

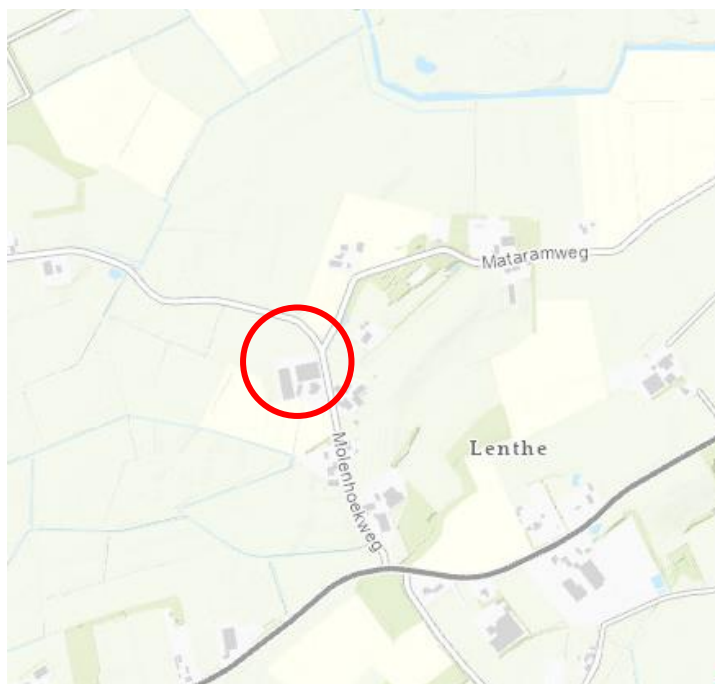
Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico).

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente. Zo is onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd indien de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt.

Relatie met initiatief

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van de Risicokaart geen zogenoemde risicobronnen aanwezig (zie figuur 13)



Figuur 13 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie van de risicokaart blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen ligt;
4. niet binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van risicobronnen. Door de functie-aanduiding 'mechanisatie en constructie' worden er geen gevaarlijke stoffen toegestaan op deze plek. Externe veiligheid speelt in dit plan dan ook geen rol, waardoor nader onderzoek niet nodig is. Het plan is op het vlak van externe veiligheid uitvoerbaar.

3.7 Geluid

Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawai, wegverkeerslawai en luchtverkeerslawai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Relatie met initiatief

De werkplaats, stal en werktuigenloods zijn geen geluidgevoelige functies. Voor de woning aan de Molenhoekweg 2 zijn geen veranderingen beoogd, een beoordeling aan de Wet geluidhinder of aan een goed woon- en leefklimaat voor geluid van wegverkeer hoeft dan ook niet plaats te vinden. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect wegverkeer.

Industrielawaai

Industrielawaai is geluidhinder afkomstig van bedrijfsmatige activiteiten. De Wet geluidhinder bepaalt dat indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone wordt vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Relatie met initiatief

Bij de beoogde activiteiten op het perceel Molenhoekweg 2 kan geluidemissie worden verwacht, waardoor bij geluidgevoelige objecten in de omgeving moet worden beoordeeld of aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Er liggen twee woningen binnen de richtafstand voor geluid, daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). In dit onderzoek is de geluidbelasting op de omgeving berekend en getoetst. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

- omliggende woningen buiten de VNG-richtafstand liggen. Hiermee is het bedrijf, of een andere milieucategorie 3.1 inrichting, voor het aspect geluid ruimtelijk inpasbaar in haar omgeving.
- De geluidsemisatie van de toekomstige inrichting voldoet aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Het landbouw en constructie bedrijf is gedurende de dagperiode actief, in de avond- en nachtperiode zijn er geen activiteiten. Ter plaatse van de omliggende woningen bedraagt de geluidbelasting in de dagperiode ten hoogste:
 - 34 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Hiermee wordt voldaan aan de toegestane geluidbelasting van 50 dB(A).

- 56 dB(A) voor het maximaal (piek)geluidniveau. Hiermee wordt voldaan aan de toegestane geluidbelasting van 70 dB(A).
- De verkeersaantrekkende werking van het bedrijf voldoet aan de richtwaarde van 50 dB(A) conform de circulaire inzake indirecte hinder.

Conclusie

Op basis van het voorliggende onderzoek blijkt dat het bedrijf in het kader van een goede ruimtelijke ordening en het activiteitenbesluit voldoet aan de daarvoor gestelde richtwaarden en geluidnormen.

3.8 Luchtkwaliteit & geur

Beleidskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen / klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Relatie met initiatief

Het onderliggend initiatief voegt een functieaanduiding toe aan het plangebied. Als gevolg van de functiewijziging en bijbehorende bedrijfsactiviteiten wordt geen toename van de jaargemiddelde concentratie voor PM10 en NO₂ verwacht van meer dan 1,2 µg/m³, zodat er sprake is van een 'niet in betekende mate' verslechtering van de luchtkwaliteit in de zin van de Wet milieubeheer.

Uit de grootschalige concentratiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM blijkt dat ter hoogte van het plan zowel in het jaar 2020 als 2030 ruim wordt voldaan aan de grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer voor NO₂, PM10 en PM2,5. De concentraties voldoen tevens aan de advieswaarden van de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie), met uitzondering van PM2,5 in 2020. Voor 2030 wordt een verdere verbetering voor luchtkwaliteit verwacht, zodat in dat jaar ook voor PM2,5 aan de WHO advieswaarden zal worden voldaan. Zie onderstaande tabel.

	waarde in 2020	waarde in 2030	grenswaarde	WHO advieswaarde
NO ₂ µg/m ³ jaargemiddeld	11,9	7,8	40	40
aantal uren met NO ₂ concentraties > 200 µg/m ³	0	0	18	-
PM10 µg/m ³ jaargemiddeld	15,8	13,5	40	20
aantal dagen met PM10 concentraties > 50 µg/m ³	6	6	35	-
PM2,5 µg/m ³ jaargemiddeld	10,1	7,4	25	10

Figuur 14 Luchtkwaliteit ter hoogte van Molenhoekweg 2 (GCN-kaarten RIVM)

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit "in niet betekende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent het aspect luchtkwaliteit wordt voldaan. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

3.9 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustig buitengebied'
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Relatie met initiatief

In dit geval is de omgeving van het plangebied aan te merken als een 'rustig buitengebied'. Aan de hand van de hiervoor genoemde regeling is onderzoek gedaan naar de nieuwe situatie. Zoals hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De huidige agrarisch bestemming blijft behouden. Door het toevoegen van de functieaanduiding wordt een inrichting met milieucategorie 3.1 (dienstverlening t.b.v. de landbouw met een b.o. > 500m²) toegevoegd. Hierbij hoort een richtafstand van 50 meter. In de nabije omgeving liggen twee milieugevoelige objecten (woning Molenhoekweg 1 & woning Molenhoekweg 3). De woningen liggen beiden op meer dan 90 meter afstand gemeten vanaf het bouwblok aan de Molenhoekweg 2. Hiermee vallen de milieugevoelige objecten buiten de richtlijn en past de nieuwe functie in de omgeving.



Figuur 15 Het plangebied in de omgeving met afstanden tot milieugevoelige objecten

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het initiatief maakt geen milieugevoelig object mogelijk. Hierdoor hebben bedrijven in de nabijheid van het plangebied geen invloed op dit initiatief.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.10 Verkeer en parkeren

Beleidskader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer (bereikbaarheid) en parkeren. Bij het wijzigen van het bestemmingsplan moet zijn verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Naast voldoende parkeergelegenheid is de ontsluiting van de locatie van belang.

Relatie met initiatief

Momenteel wordt het erf ontsloten door de Molenhoekweg. De Molenhoekweg is een relatief smalle weg, gelegen in het buitengebied tussen Hoonhorst en Wijthmen. Gezien de ligging in de verkeersstructuur (lokale weg, omgeven door wegen met een duidelijke stroomfunctie voor het achterliggende gebied) en de extensieve bebouwingsstructuur wordt de verkeersintensiteit laag verondersteld. In de huidige situatie maakt groot verkeer vanwege aanliggende (landbouw)bedrijven gebruik van de weg.

Het erf aan de wegzijde wordt momenteel gebruikt voor opslag van materialen en als parkeergelegenheid. De grote schuur wordt momenteel verhuurd aan diverse bedrijven, deze bedrijven trekken verkeersbewegingen aan en parkeren de auto aan de wegzijde van het erf.

Volgens de verkeersgeneratie tabel van het CROW (bedrijf, arbeidsextensief, bezoeker extensief) zijn de volgende kengetallen van kracht:

- Verkeersgeneratie: 3,9-5,7 bezoekers per 100 bvo
- Parkeren: 0,8-1,3 pp per 100m² bvo

Rekening houdend met de werkplaats van circa 1.450m² betekent dit:

- Verkeersgeneratie = $14,5 \cdot 3,9$ (ondergrens) = 57 bezoekers
- Parkeerbehoefte = $14,5 \cdot 0,8$ (ondergrens) = 12 parkeerplaatsen.

Er moet rekening gehouden worden met langere en zwaardere vrachtwagencombinaties. De toename van verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, is niet zodanig groot dat problemen met de verkeersafwikkeling verwacht wordt. Gezien het fietsverkeer op de Molenhoekweg en de beperkte rijbaanbreedte wordt laden, lossen, parkeren en keren op het eigen terrein vormgegeven, zie figuur 16.

De bewoners van de boerderij parkeren aan de wegzijde voor de boerderij, zie onderstaande figuur. Op het terrein wordt een ruimte ingericht waar het personeel en bezoekers de auto kunnen parkeren. Volgens het rekenmodel van het CROW moet er op het erf ruimte zijn voor 12 auto's. In de praktijk komen er minder bezoekers naar het erf, ook parkeren ze hier niet langdurig. Mede doordat er op de locatie geen verkoop plaatsvindt. In de inrichtingsschets zijn vijf parkeervakken opgenomen, verwacht wordt dat dit in de praktijk voldoende is. Verder is voldoende gelegenheid om elders op het eigen erf te parkeren waarbij de landschappelijke waarden van het erf behouden blijven.

Ten slotte wordt in de nieuwe situatie een tweede erftoegang gerealiseerd aan de noordzijde van het erf. Deze kan gebruikt worden voor grotere machines en vrachtwagencombinaties. Op deze manier wordt het laden, lossen, parkeren en keren op het eigen terrein vormgegeven.



Figuur 16 locatie van de toe te voegen parkeerplaatsen (wit gemarkeerd)

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

3.11 Water

In deze paragraaf wordt het waterbeleid voor verschillende schaalniveaus beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de invloed van het project op de waterhuishouding.

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheersplan 2010 – 2015 van het waterschap DOD (Drents Overijsselse Delta), het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd. De verandering van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1.500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond) wateroverlast.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht (afkoppelen). Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Relatie met het initiatief

In het planvoornemen wordt rekening gehouden met de bovenstaande aspect. Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Daaruit volgde dat de normale watertoetsprocedure gevolgd kan worden voor dit planvoornemen. Dat heeft vervolgens geresulteerd in de onderstaande uitgangspunten die het waterschap voor het planvoornemen heeft opgesteld. De uitgangspunten zijn ook terug te vinden in bijlage 7 van deze toelichting.

Watersysteem

Het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen. Rond het plangebied liggen secundaire B watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 0.15 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte. De secundaire B watergang is ooit verlegd zonder de benodigde vergunning. In de toekomst onderzoekt het waterschap de functie van de watergangen in het hele gebied, en kan het zijn dat de watergang een andere duiding krijgt (van B naar A watergang). Dan zal de hele situatie opnieuw worden bekeken. Voor nu heeft deze watergang geen invloed op de uitvoerbaarheid van het plan.



Figuur 17 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied (bron: Waterschap)

Net buiten het plangebied ligt een beschermingszone van een secundaire B-watgang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watgang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watgangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watgangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Tevens dient voor het dempen, verleggen of graven van wateren altijd een watervergunning te worden aangevraagd.

Waterveiligheid - Overstromingsrisico paragraaf

Het plangebied kent geen overstromingsrisico. Het plangebied ligt buiten de dijkringen en kent een overstromingsdiepte die minder is dan 0,2 meter.

Wateroverlast

Het plan wordt zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Er treedt geen wateroverlast op bij woningen of andere kwetsbare functies.

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 1400 m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 140 m² wordt aangelegd waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Dit wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het erf waar een slot wordt verbreedt en er een plasdraszone wordt aangelegd.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Kwaliteit afvoer hemelwater:

Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam

gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Verontreiniging:

Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Langs de watergangen wordt er rekening gehouden met bemestings- en spuitvrije zones. De eventueel aanwezige schoonmaakmiddelen worden op de IBA geloosd, hiermee wordt voorkomen dat het oppervlaktewater vervuild raakt.

Riolering

Optimaliseren aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater. Plan specifiek houdt dit in:

- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast).
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht (afkoppelen). Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.
- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels:
 - Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het “Besluit lozing afvalwater huishoudens” (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt. In dit geval wordt huishoudelijk afvalwater geloosd op het IBA systeem.
 - Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het “Activiteitenbesluit”.
 - Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het “Besluit lozen buiten inrichtingen” (Blbi).

Rioolcapaciteit

Rioolcapaciteit: Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Binnen het plangebied wordt het water opgevangen in een IBA.

Persleiding: In het plangebied ligt een aanvoerleiding van het rioolgemaal. Indien er wordt gegraven wordt er een klikmelding gedaan ter bescherming van de ondergrondse leiding. Tevens wordt er gebruik gemaakt van half verharding, puin, gras en zand.

Beheer en onderhoud

Wijze van onderhoud watersysteem: Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

Rijdend onderhoud vanaf de kant: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boveninsteek van de watergang.

Varend onderhoud: Varend onderhoud is mogelijk bij een doorvaarbare watergang. In principe moet met een minimale totale oeverlengte van 300 m of een totale oppervlakte van 1.500 m² rekening gehouden worden. Er wordt rekening gehouden met een minimale doorvaarhoogte van 1,55 m ten opzichte van het maximale waterpeil. De doorvaarbreedte is minimaal 2,50 m. Voor varend onderhoud geldt tevens een minimale diepte van 1 m met een aanleg- en onderhoudsdiepte van 1,30 m. Elk onderhoudswater heeft een goed bereikbare inlaadplaats voor de boot en minimaal 1 losplaats ten behoeve van het maaisel per 100 m oeverlengte.

Beheer en onderhoudsafspraken nieuwe watergangen: Voor nieuwe watergangen moeten beheer en onderhoudsafspraken worden vastgelegd. Het waterschap neemt nieuwe primaire A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld dat deze watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria. In de toekomst wordt duidelijk of de bestaande watergang omgezet wordt in een A-watergang.

Nieuwe bomen langs een watergang zijn vergunningsplichtig of meldingsplichtig.

Toegankelijkheid van water: alle wateren die een functie hebben in de waterhuishouding (afvoer, aanvoer of berging) liggen in openbaar gebied.

3.12 Besluit milieueffectrapportage

Beleidskader

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. beoordeling gehanteerd.

Relatie met initiatief

Het initiatief betreft een landinrichtingsproject vorokomende in het Besluit milieueffectrapportage, bijlage 1, onderdeel D, activiteit D9. De MER-beoordeling plicht is van toepassing wanneer een plan:

1. een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw of;
2. vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit MER in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D bijlage 1 van het besluit. Dit betekent dat het bevoegd gezag ook voor activiteiten onder de drempelwaarden zich er nog steeds van moeten vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen hebben middels een zogenoemde "vormvrije" MER-beoordeling.

Gezien de bestemming reeds agrarisch is en de mechanisatie werkzaamheden niet voorkomen als m.e.r.-plichtige activiteit, is een aanmeldnotitie niet nodig.

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén is ander tevens bevestigd in de aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten in dit hoofdstuk en daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf kan worden beschouwd als 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Conclusie

Het plan heeft geen significante gevolgen voor de omgeving en natuur en is daarmee niet m.e.r.-beoordeling plichtig.

3.13 Conclusie

Het initiatief is getoetst aan de relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten. Daaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.

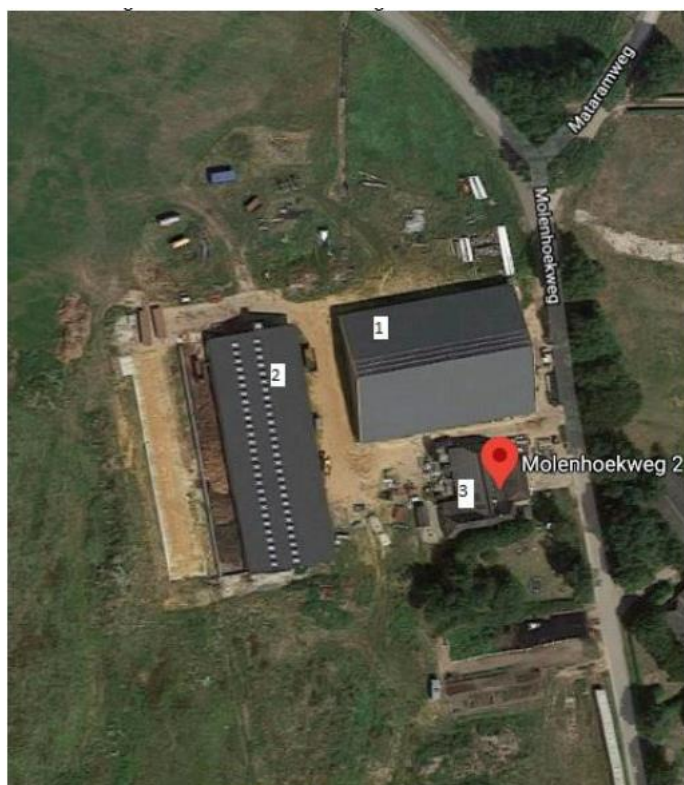
4 Planbeschrijving

4.1. Huidige situatie

Het erf Molenhoekweg 2 bestaat uit een bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen. Het erfperceel bestaat uit een T-boerderij met dwars hierop geplaatst een grote stal en parallel hieraan een open veeschuur. De stallen zijn ingericht ten behoeve van het houden van schapen en vleesvee. Stal (nummer 1) is ingericht om schapen te melken, echter is dit door de uitbraak van de ziekte onder de schapen snel gestaakt. Deze schuur wordt momenteel verhuurd aan diverse bedrijven ten behoeve van opslag en een werkplaats (loonwerk, houtbewerking etc.). Stal nummer 2 is ingericht als potstal, hier worden momenteel enkele stuks vleesvee gehouden. Enkel agrarische activiteiten zijn volgens de huidige eigenaar niet meer rendabel en de huidige eigenaar is voornemens om de agrarische activiteiten op deze locatie te staken.

Het Landbouwtechniek bedrijf is voornamelijk actief in het verrichten van constructie werkzaamheden, ontwerpen van nieuwe machines, het onderhouden en repareren van machines en handel in landbouwmachines en tractoren. Hiermee past dit bedrijf onder de definitie van een landbouw mechanisatie en constructiebedrijf zoals opgenomen in de bijbehorende regels is dan ook als volgt: een bedrijf gericht op het vervaardigen, repareren en onderhouden van landbouwwerktuigen, stalinrichtingen en machines, waaronder tractoren en maaimachines, als servicefunctie voor de agrarische bedrijven in de omliggende regio, met de daaraan ondergeschikte, incidentele verkoop van die producten en daarbij behorende onderdelen.

Het landbouwtechniek bedrijf is momenteel gevestigd aan de Ganzepanweg 8 te Dalfsen. Op de locatie aan de Ganzepanweg worden de activiteiten in strijd met het bestemmingsplan uitgevoerd. Deze locatie biedt ook geen mogelijkheden om het bedrijf verder uit te bereiden.



Figuur 18 luchtfoto van huidige situatie (bron: google maps)

4.1 Ligging en bereikbaarheid

Het plangebied bestaat uit het perceel aan de Molenhoekweg 2 in Dalfsen, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, sectie Y nummer 1412 & 1410. Het plangebied ligt in het voormalig kleinschalig

boerenlandschap van het gehucht Lenthe. Het plangebied ligt ten oosten van de verbrede N35 en de kern Wijthmen en ten westen van de kern Hoonhorst.

Het plangebied wordt ontsloten door de Molenhoekweg 2. In de nieuwe situatie worden er drie erfonthutningen gerealiseerd, een voor de bewoners, een voor bezoekers en een erfonthutning voor het grote landbouwverkeer. Gewenste situatie

Het landbouw mechanisatie en constructie bedrijf is opzoek naar een geschikte locatie om het bedrijf voort te zetten en de klanten te bedienen. Deze is gevonden aan de Molenhoekweg 2. De voormalige schapenschuur (zie schuur nummer 1) zal verbouwd worden tot werkplaats. De potstal (zie stal 2) wordt op termijn ingezet om vleesvee te houden. Voor opslag van materieel is een extra werktuigenberging nodig. Deze wordt gebouwd parallel aan de open veeschuur, zodat hij in uitstraling en maat gelijkend is. Op deze manier wordt staat de opslag onderdak en staat niks los op het erf. Dit komt ten goede van de kwaliteit op het erf. Ten behoeve van het landbouw constructie en mechanisatie bedrijf vindt incidentele verkoop van landbouw producten plaats. Benadrukt wordt dat het enkel gaat om incidentele verkoop geen structurele.

Door het Oversticht is een advies opgesteld met betrekking tot de landschappelijke inpassing van het initiatief (bijlage 2). Hierin worden de volgende randvoorwaarden geadviseerd:

- Herstel van kleinschaligheid van het landschap. Inpassing van de uitbreiding door een versterking van de erfplant.
- Aanplant van het erf met enkele hagen, losse erfbomen en enkele bloeiende struikgroepen. Behoud van de erfstructuur in een voor- en achtererf door een sier en nutstuin voor en aan de zijde van de boerderij en het achtererf een landschappelijke inpassing. Hierbij is het van belang dat de transparantie van het erf in stand blijft, de geleidelijke overgang naar het land en transparante erfafscheidingen spelen hier een rol in.
- Herstel van een groene inbedding van de huidige boerderij. In de huidige situatie is de boerderij versteend. In de toekomstige situatie wordt geadviseerd om de ruimte tussen de weg en de grote schuur te vergroenen.
- Behoud van variatie in functionele (half)verharding, puin, gras en zand. Het is van belang om voor de grote machines een functionele rijplekken te realiseren. Overige verharding, aan bijvoorbeeld de wegzijde kan bestaan uit groen
- Functionele verlichting op het werkerf, bij voorkeur 's avonds uitschakelen.

Op basis van de bovengenoemde randvoorwaarden is een inrichtingsschets opgesteld. Deze inrichtingsschets is in samenspraak met de toekomstige bewoners, de omwonenden en de gemeente Dalfsen opgesteld. Met deze indeling wordt het de kleinschaligheid van het landschap hersteld, dit wordt gedaan doormiddel van het verbreden van de sloot, aanplanten van een rij met knotbomen en enkele elzen aan de zijden van de percelen.



Figuur 19 Gewenste situatie inrichtingsschets

Deze transformatie biedt het erf mogelijkheden voor een duurzaam behoud van het agrarisch landschap. Door de functietoekenning blijven de bestaande opstallen behouden en krijgt het een geschikte vervolgfunctie. Hiermee wordt voorkomen dat voormalig agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. Door de inpassing van het nieuwe erf in het landschap en het versterken van de kwaliteiten door aanplanting is het plan in overeenstemming met de Kwaliteit Impuls Groene Omgeving.

Het landbouw constructie en mechanisatiebedrijf in combinatie met vleesvee is een bedrijf welke past in de omgeving. Hiermee past onderliggend initiatief zowel functioneel als ruimtelijk.

5 Toelichting op de regels

5.1 Opzet van de regels

5.1.1 Algemeen

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels moeten in samenhang worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

5.1.2 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en hierin staan:

- Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige uitleg van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe bepaalde afmetingen gemeten moeten worden.

5.1.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;

In paragraaf 5.2 worden de bestemmingen nader toegelicht.

5.1.4 Algemene regels

In hoofdstuk 3 staan de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **Artikel 7 anti-dubbelregel**
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, als een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- **Artikel 9 Algemene aanduidingsregels**
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Deze benoemen de verschillende aanduidingen welke van toepassing zijn op het plangebied.

- **Artikel 11 Algemene bouwregels**
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels gaan in op de bouwregels ten aanzien van kleinschalige windturbines.
- **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- **Artikel 12 Algemene procedureregels**
In dit artikel worden procedureregels voor het stellen van een nadere eis beschreven.
- **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**
In dit artikel wordt de bevoegdheid van burgemeesters en wethouders beschreven.
- **Artikel 14 overige regels - algemeen**
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke bepalingen waar in de regels naar verwezen wordt van toepassing zijn op het moment van vaststelling van dit plan. Ook worden in dit artikel een aantal regels uit de bouwverordening van toepassing verklaard.
- **Artikel 15 overige regels – Vellen houtopstanden**
In dit artikel wordt het kapverbod en herplant plicht nader beschreven.
- **Artikel 16 overige regels – parkeren**
In dit artikel wordt aangegeven hoe om te gaan met de verkeers- en parkeerruimtes op het erf.

5.1.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.2 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk gemaakt worden en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Aan een deel van het perceel is de bestemming 'Agrarisch met waarden' toegekend. De gronden met deze bestemming zijn geschikt voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met bijbehorende nevenfuncties, de waterhuishouding, bestaande infrastructurele voorzieningen. en beschreven voorzieningen.

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 3

Op basis van het archeologiebeleid zijn de relevante dubbelbestemmingen overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

Het voorgenoemde verbod is onder andere niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 5

Op basis van het archeologiebeleid zijn de relevante dubbelbestemmingen overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

Het voorgenoemde verbod is onder andere niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 6

Op basis van het archeologiebeleid zijn de relevante dubbelbestemmingen overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

De voor 'Waarde-Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en vaststelling van archeologische waarden.

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

Het voorgenoemde verbod is onder andere niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5000 m²;
- een diepte hebben van ten hoogste 30 cm onder maaiveld;
- reeds in uitvoering zijn op tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Functie aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- mechanisatie en constructie'

Ter plaatse van deze functie aanduiding is het mogelijk om een mechanisatie en constructiebedrijf te runnen. Een landbouw mechanisatie en constructiebedrijf is een bedrijf gericht op het vervaardigen, repareren en onderhouden van landbouwwerktuigen, stalinrichtingen en machines, waaronder tractoren en maaimachines, als servicefunctie voor de agrarische bedrijven in de omliggende regio, met de daaraan ondergeschikte, incidentele verkoop van die producten en daarbij behorende onderdelen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op voorhand is de buurt geïnformeerd over het plan. Volgens de gemeentelijke systematiek van participatie zijn er verslagen gemaakt van deze gesprekken. Alle omwonenden staan positief in het plan, mits het terrein opgeruimd wordt en de nieuwe ontwikkeling geen geluidsoverlast veroorzaakt. De bovenstaande aspecten zijn geborgd in de regels en deze toelichting.

7 Vooroverleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

Deze zogenaamde maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In deze fase heeft het overleg ex artikel 3.1.1. Bro met diensten van rijk en provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden.

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan schaadt geen nationale belangen. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

De provincie

Dit bestemmingsplan past binnen de vooroverleglijst ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel. Het is volgens afspraak met de provinciale diensten daarom niet noodzakelijk om voor dit plan vooroverleg met de provincie te voeren.

Het waterschap

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap. Tevens heeft er op 23 april 2021 een vooroverleg met het Waterschap Drents Overijsselse delta plaatsgevonden.

7.2 Inspraak

In voorliggend geval is het plan direct als ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd.

8 Zienswijzen en kennisgeving

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van ?? tot ??.

Bijlagen

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Advies het Oversticht

Bijlage 3 Quick Scan flora en fauna

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 AERIUS bijlage

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Watertoets